

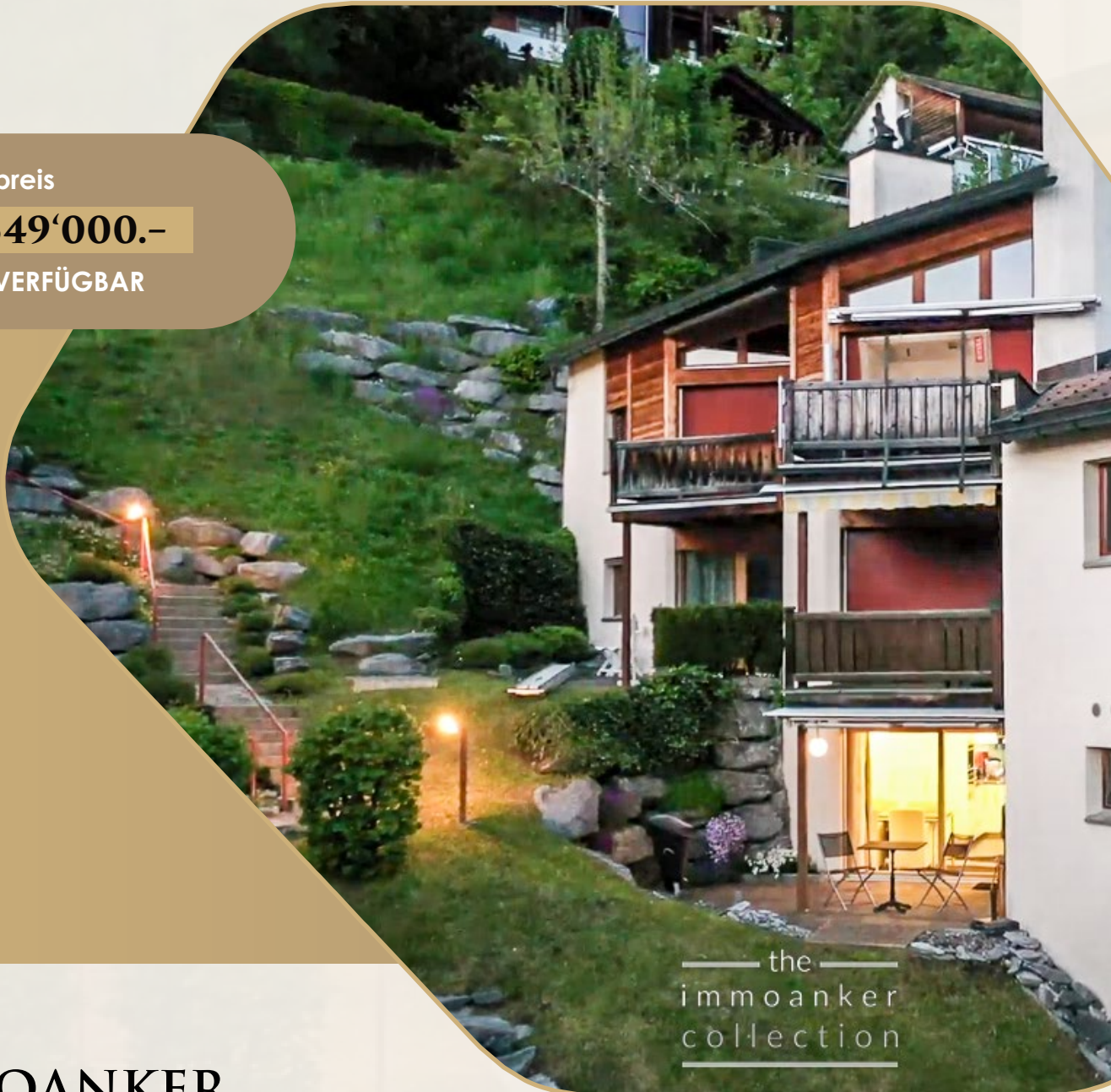
2.5 ZIMMER WOHNUNG - IM ERDGESCHOSS (46 M²)

Charmantes, funktional und **hochwertig** komplett möbliertes, attraktives Ferienappartement. Grüne, unverbaubare Weitsicht. Ein Tiefgaragenparkplatz ist **im Preis inbegriffen**.

Verkaufspreis

CHF 649'000.-

SOFORT VERFÜGBAR



the
immoanker
collection

IMMOANKER

Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

INHALT

Lage der Liegenschaft	3
Die Infrastruktur	4
Die Gemeinde Flims	5
Beschreibung	5
Detailbeschreibung	7
Impressionen	9
Marktwerteinschätzung	16
Über Immoanker	28
Disclaimer	30



ADRESSE

Via Caglims 13D, 7017 Flims



OBJEKTART

Wohnung



VERKAUFSPREIS

CHF 649'000.–



VERFÜGBAR AB

Auf Anfrage



NETTOWOHNFLÄCHE

46 m²



ZIMMER

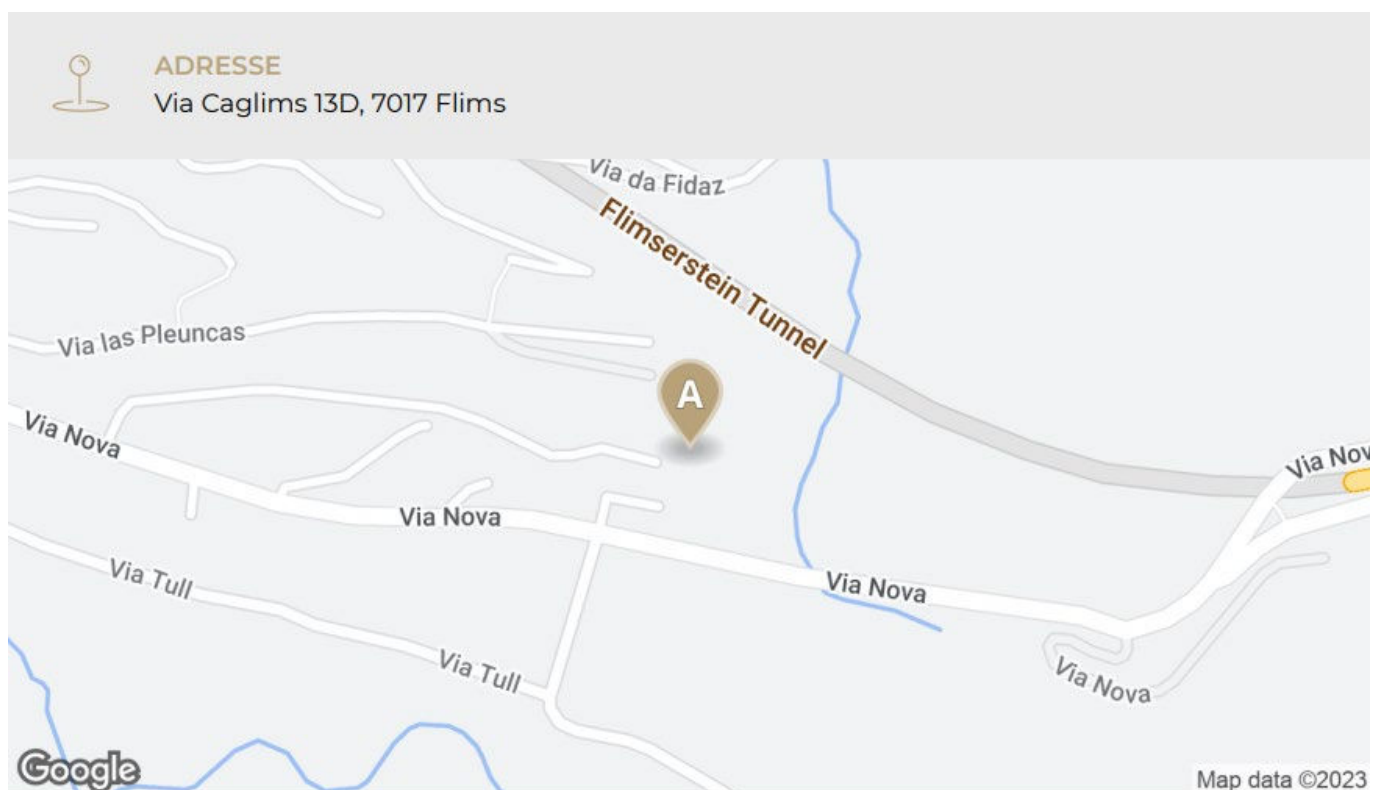
2.5



BAUJAHR

1989

LAGE DER LIEGENSCHAFT



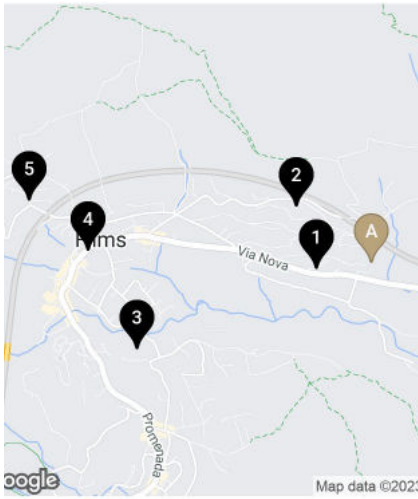
ADRESSE

Via Caglims 13D, 7017 Flims

- nächste Einkaufsmöglichkeiten: 1'200 m
- Kindergarten: 1'200 m
- Primarschule: 1'900 m

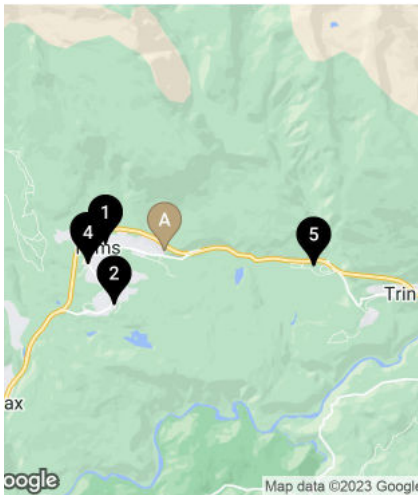
- Oberstufe: 1'900 m
- Öffentlicher Verkehr (nächste Bushaltestelle): 300 m
- Autobahnanschluss: 2'100 m

DIE INFRASTRUKTUR



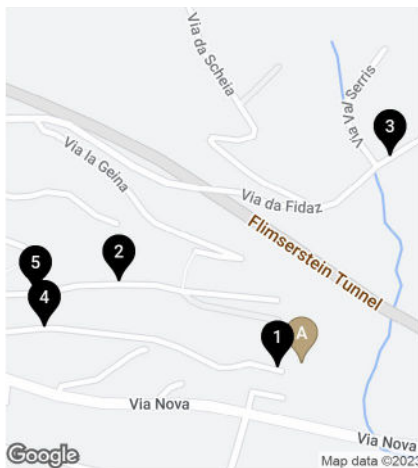
Schulen und Ausbildungsstätten

			
1 Skischule Veraguth Flims 269 m	8'	4'	2'
2 Spielgruppe JUHEE 457 m	25'	12'	4'
3 Schule Flims 1.2 km	29'	11'	6'
4 Kindergarten Unterdorf 1.4 km	20'	8'	3'
5 Leben macht Schule 1.7 km	27'	13'	5'



Einkauf

			
1 Denner Express 1.2 km	17'	7'	3'
2 Volg 1.4 km	39'	15'	7'
3 coop Supermarkt 1.5 km	24'	9'	4'
4 STENNA Flims Einkaufszentrum 1.5 km	24'	9'	5'
5 Volg 2.9 km	56'	13'	6'



Öffentlicher Verkehr

			
1 Flims Dorf, Caglims 31 m	1'	1'	1'
2 Flims Dorf, Pleuncas 257 m	15'	7'	3'
3 Fidaz, Kirche 289 m	33'	16'	5'
4 Flims Dorf, Casa Caglims 334 m	4'	2'	1'
5 Flims Dorf, Fussweg Caglims 355 m	14'	6'	3'

DIE GEMEINDE FLIMS

7017 Flims Dorf liegt in der Region Imboden, im Kanton Graubünden. Die Bevölkerung in der politischen Gemeinde Flims hat sich in den letzten fünf Jahren um durchschnittlich +1.4% pro Jahr auf 2'923 Einwohner verändert (Stand 31. Dez. 2021). Die Steuerbelastung liegt bei 10.7% (Kanton: 11.2%).

Für die letzten fünf Jahre weist die Gemeinde im Durchschnitt eine jährliche Wohnbautätigkeit von 1.0% auf, während die Leerwohnungsziffer aktuell 0.1% beträgt (Stand 1. Jun. 2022). Die Immobilienpreise haben sich in den letzten fünf Jahren um +29.1% verändert (Kanton: +18.6%).

BESCHREIBUNG

OBJEKTBSCHRIEB

Was diese schöne, frisch renovierte 2.5-Zimmer-Ferienwohnung zu etwas ganz Besonderem macht, ist seine Lage mitten in den Bergen. Flims ist ein weltbekannter Ferienort, ein Ferienparadies mit unzähligen Sport- und Wellnessmöglichkeiten.

Schalten Sie vom stressigen Alltag ab und gönnen Sie sich hier eine Pause. Hier bietet sich Ihnen die Chance auf aktive Erholung mit Sport und Sie haben die Möglichkeit, aufzutanken, sich zu erholen, sich für die Herausforderungen des Alltages zu stärken.

Ein Ort, eine Region, die von der Vielfalt und den unbegrenzten Möglichkeiten – im Sommer und im Winter – keine Wünsche offen lässt ...

Das durchdachte und moderne Wohnkonzept machen das Objekt zu einem schicken und geschmackvollen Eigenheim, mit folgenden, im Vordergrund stehenden **Highlights**:

- Elegante, weisse Küche mit modernen Einbaugeräten der Firma Siemens
- Hochwertige Bodenbeläge
- Gezielte indirekte und direkte Beleuchtung
- Eigener Keller mit Zugang zur Tiefgarage
- Private Waschmaschine und Wäschetrockner
- Mitbenutzung der hauseigenen Sauna

Das Wohn- und Esszimmer begeistert mit bodentiefen Fenstern und mit einem Ausgang zum idyllischen Garten, mit gedecktem Sitzplatz (16 m²), mit Natursteinplattenbelag, mit perfekter Südausrichtung und mit wunderbarem Weitblick.

Optimale, öffentliche Verkehrsanbindung und Autobahnanschluss in 2,1 km Entfernung. Innerhalb von Flims, Laax und Falera verkehrt regelmässig ein Ortsbus, was Ihnen ermöglicht, das Auto beim Ferienaufenthalt in Flims in der Garage zu lassen.

RAUMAUFTEILUNG

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| • Entrée | 4 m ² |
| • Wohn-/Esszimmer + Küche | 22 m ² |
| • Schlafzimmer | 16 m ² |
| • Dusche/WC/Lavabo | 4 m ² |
| • Sitzplätze | 2 Stück |
- Privates Waschabteil mit Waschturm (Waschmaschine und Tumbler) D12 im Erdgeschoss
 - Privates Kellerabteil Nr. 23, D12 im Untergeschoss bei Garagenhalle Teil 2
 - Autoeinstellplatz in der Unterniveaugarage Nr. 31 (14 m²); dieser ist im Kaupreis inklusive

INVESTITIONEN / RENOVATIONEN

- | | |
|---|---|
| 1993: Einbau Eckschrank - Schlafzimmer | 2012: Ersatz Fenster, Malerarbeiten, Gipsarbeiten, Spenglerarbeiten, Lüftung, Neubau Küche, Plattenbeläge |
| 1994: Sonnenstoren gedeckter Sitzplatz | |
| 1995: Natureinplattenbelag bei beiden Sitzplätzen | 2013: Neue Elektroinstallationen |
| 2003: Umbau Schlafzimmer | 2014: Ersatz Waschmaschine, div. Sanitärarbeiten |
| 2005: Umbau Dusche / WC - Sanitär | |
| 2008: Umbau Dusche /WC - Elektriker | |
| 2009: Umbau Dusche /WC - Plattenbeläge | |
| 2009: Umbau Dusche / WC - Sanitär | |
| 2010: Warmwasserboiler ersetzt | |

DETAILBESCHRIEB

ANGEBOT

Verkaufspreis	CHF 649'000.–
Nebenkosten	CHF 4'780.– / Jahr
Gebäudeversicherungswert	CHF 1'580'800.–
Erneuerungsfonds Einlage	CHF 1'488.–
Erneuerungsfonds Wert	CHF 602'235.–
Erneuerungsfonds Datum	30.04.2022

ZUSATZANGEBOTE

1 x Tiefgarage	INKLUSIV
----------------	----------

FLÄCHEN

Nettowohnfläche	46 m ²
Terrassenfläche	16 m ²
Wertquote	16.4/1000

EIGENSCHAFTEN

- ☑ Balkon
- ☑ Bergsicht
- ☑ Garage
- ☑ Hanglage
- ☑ Haustiere erlaubt
- ☑ Kabelfernsehen
- ☑ Kinderfreundlich
- ☑ Lift
- ☑ Neuwertig
- ☑ Ruhig
- ☑ Sonnig
- ☑ Tumbler
- ☑ Waschmaschine
- ☑ Virtuelle Besichtigung

ECKDATEN

Verfügbar ab	Auf Anfrage	Renovationsjahr	2014
Etage	EG	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2.5	Parzellen-Nr.	864
Nasszellen	1	Wärmeerzeugung	Ölheizung
Anzahl Wohneinheiten	8	Wärmeverteilung	Bodenheizung
Etagen	3	S-Nummer	S52345
Baujahr	1989		

LAGE



Geräusch



Aussicht



Immissionen



Einkaufen



Bildung



Gastronomie







Gesundheit



Freizeit

QUALITÄT UND ZUSTAND

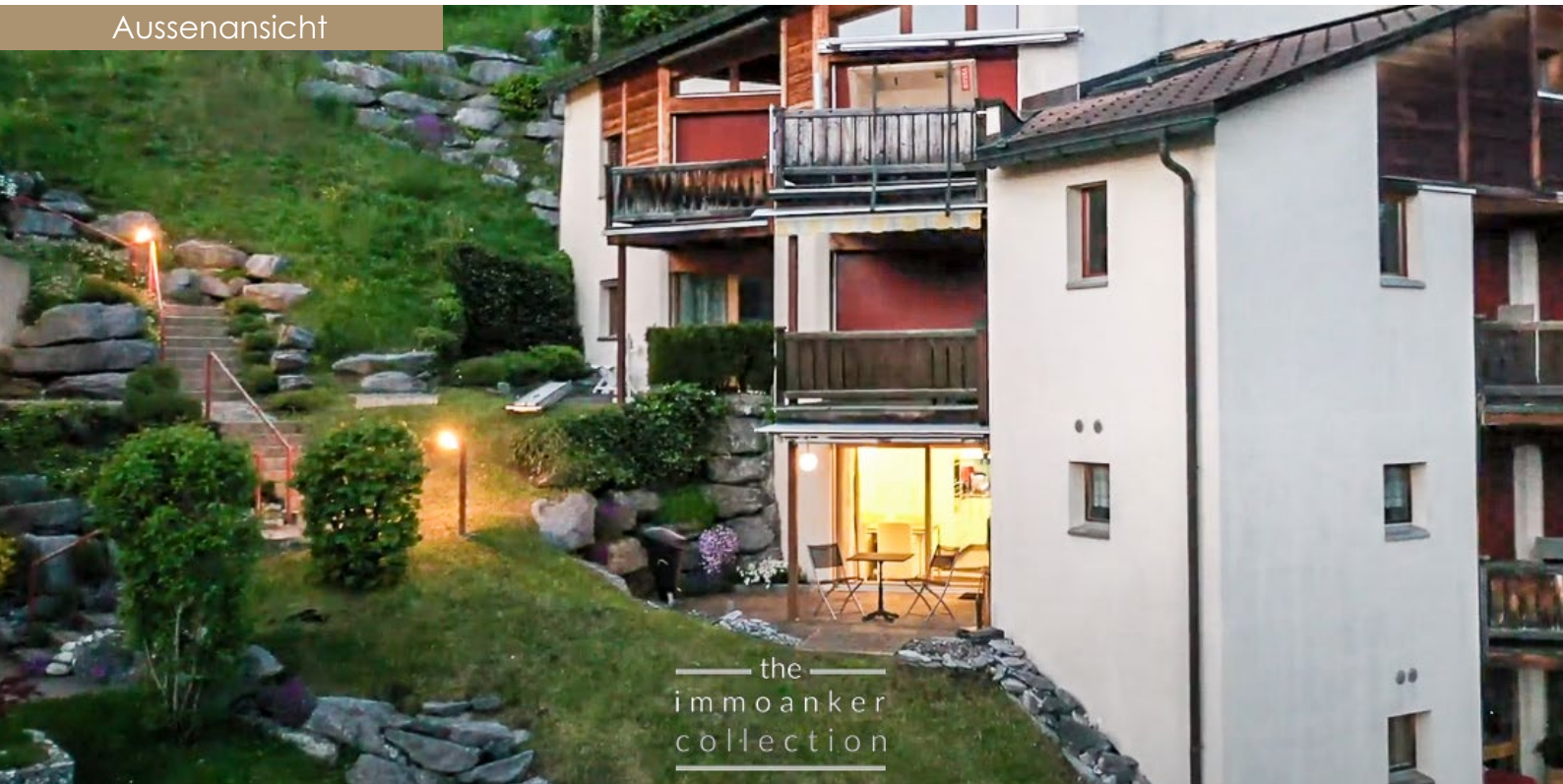
 Küche	★★★★★	Luxus	★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Badezimmer	★★★★★	Luxus	★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Fussboden	★★★★☆	Gehoben	★★★	Neu / kürzlich Renoviert
 Fenster	★★★★☆	Gehoben	★★★	Neu / kürzlich Renoviert

ANGEBOTE IN IHRER GEGEND



IMPRESSIONEN

Aussenansicht



Wohn- und Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Eingang und Wohnbereich



Essbereich



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Küche



Wohnküche



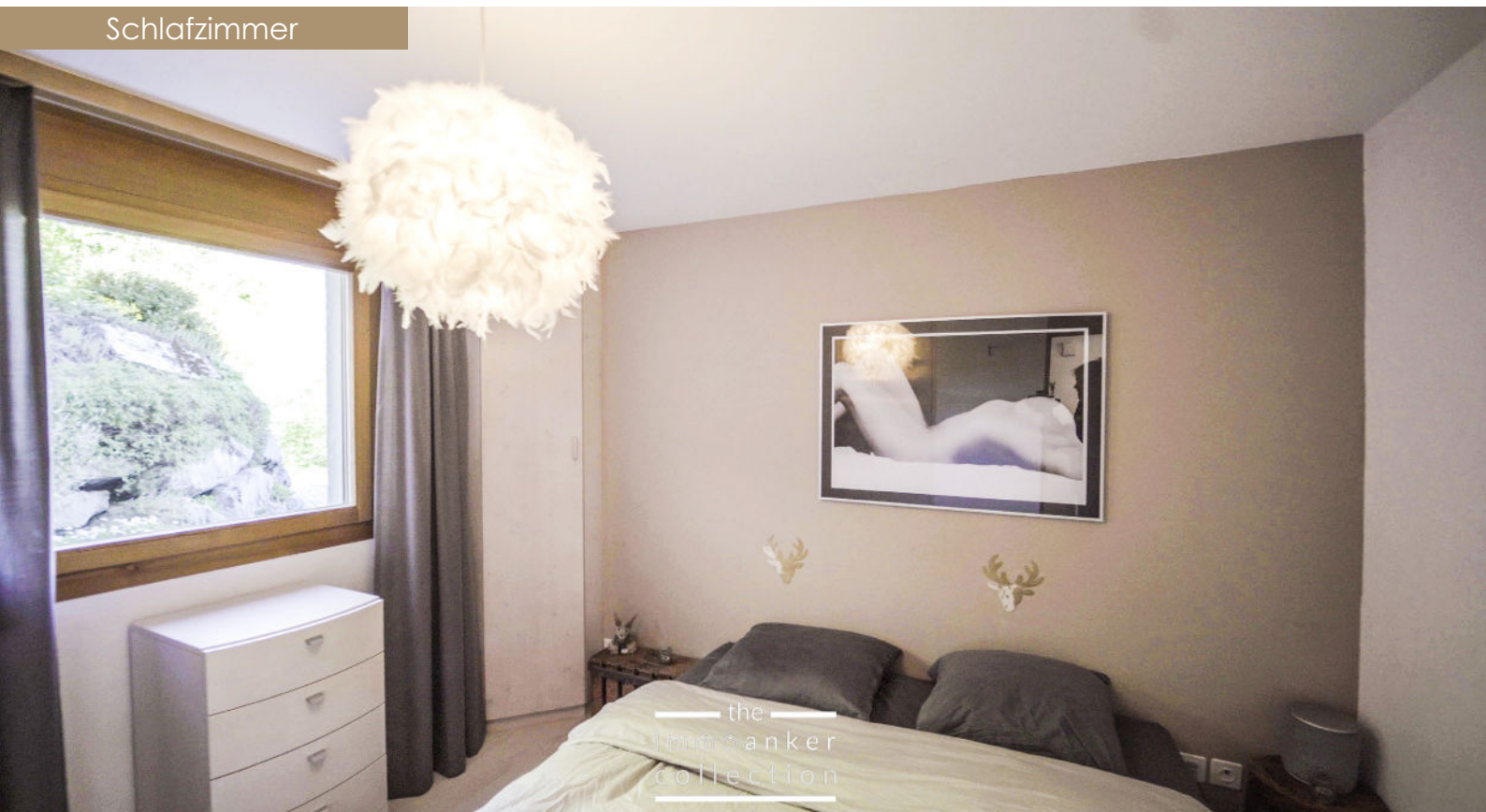
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Gartensitzplatz



Schlafzimmer



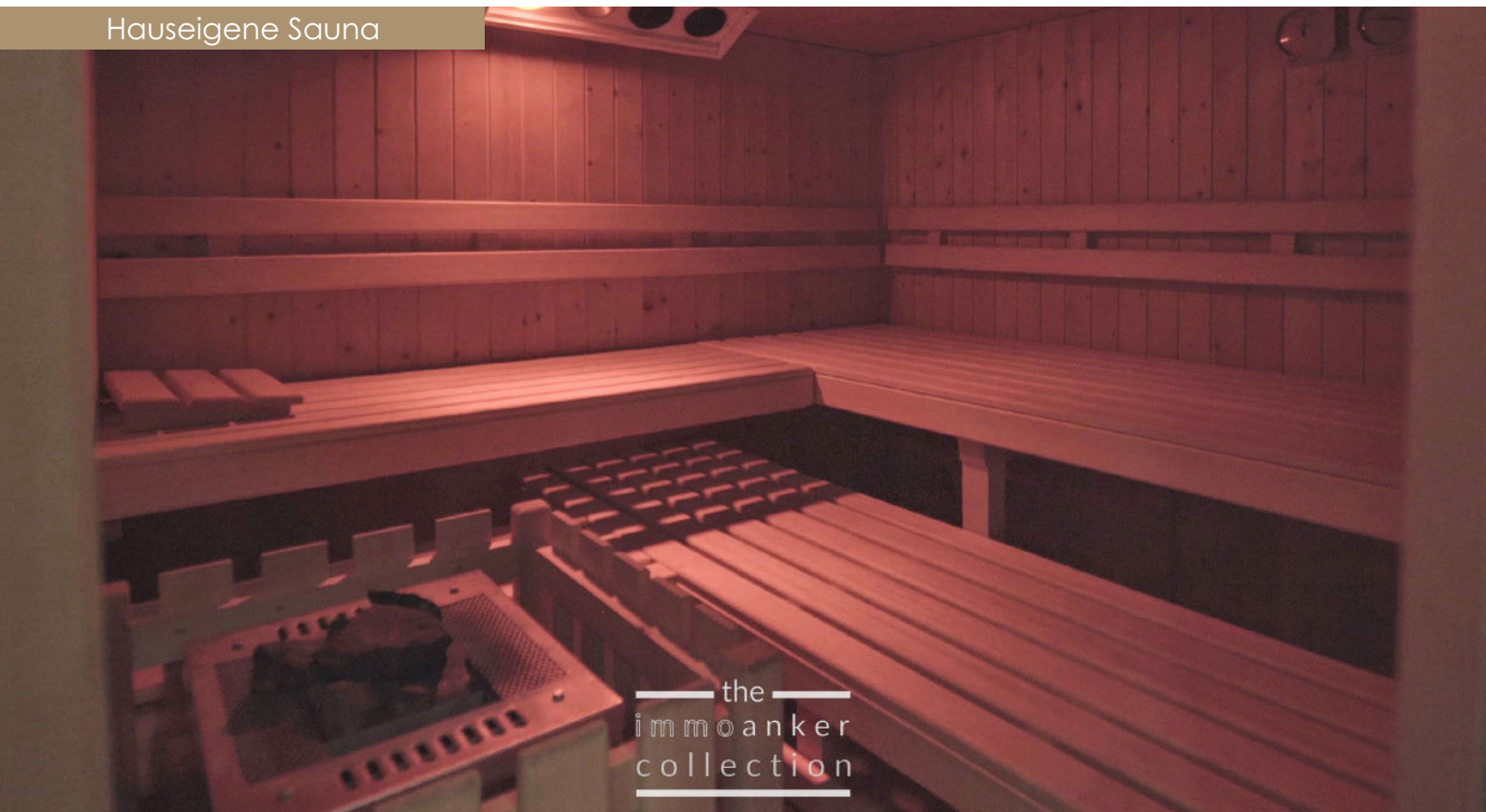
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Nasszelle



Hauseigene Sauna



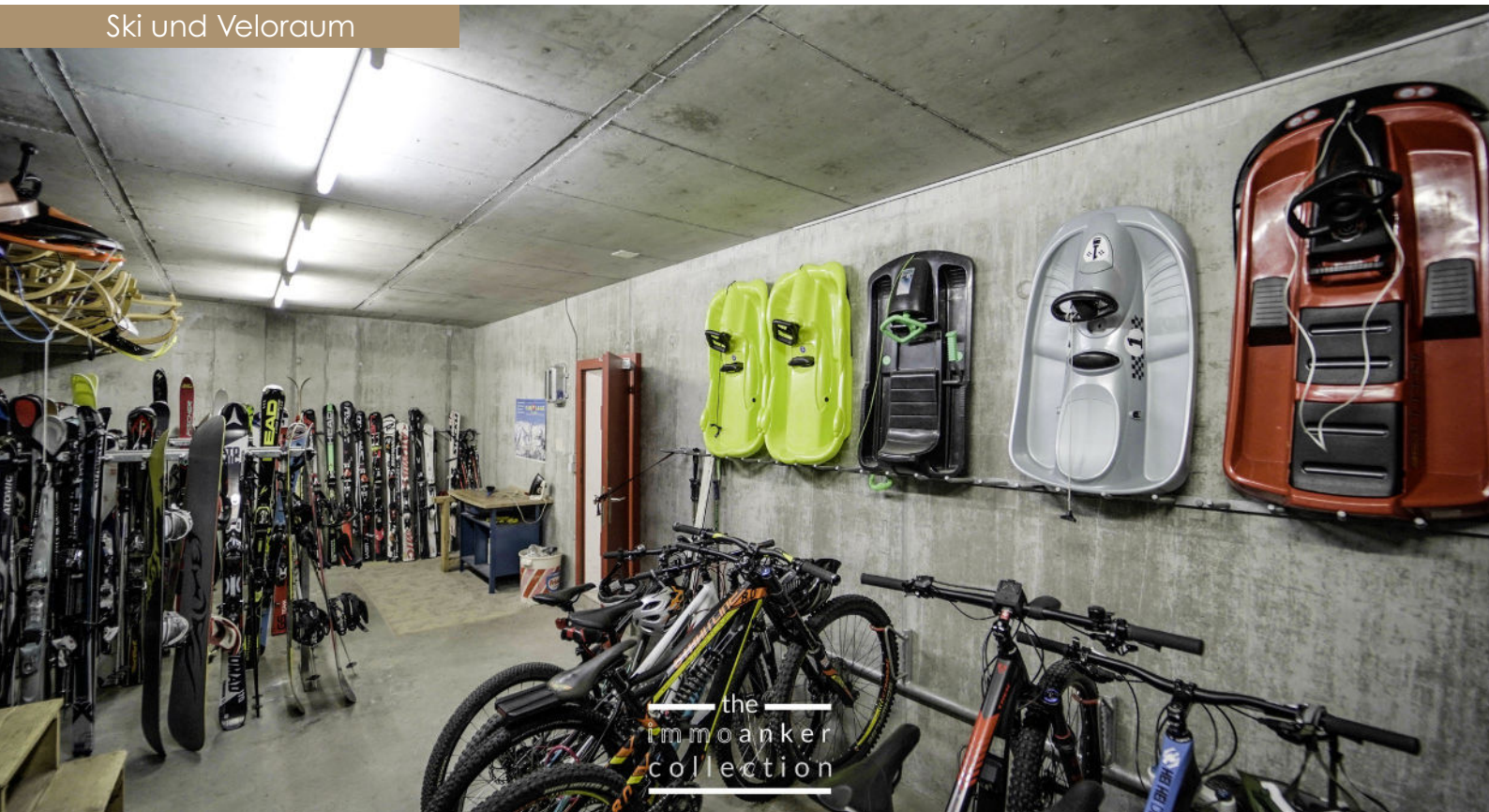
IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Waschmaschine + Tumbler (Kombigerät)



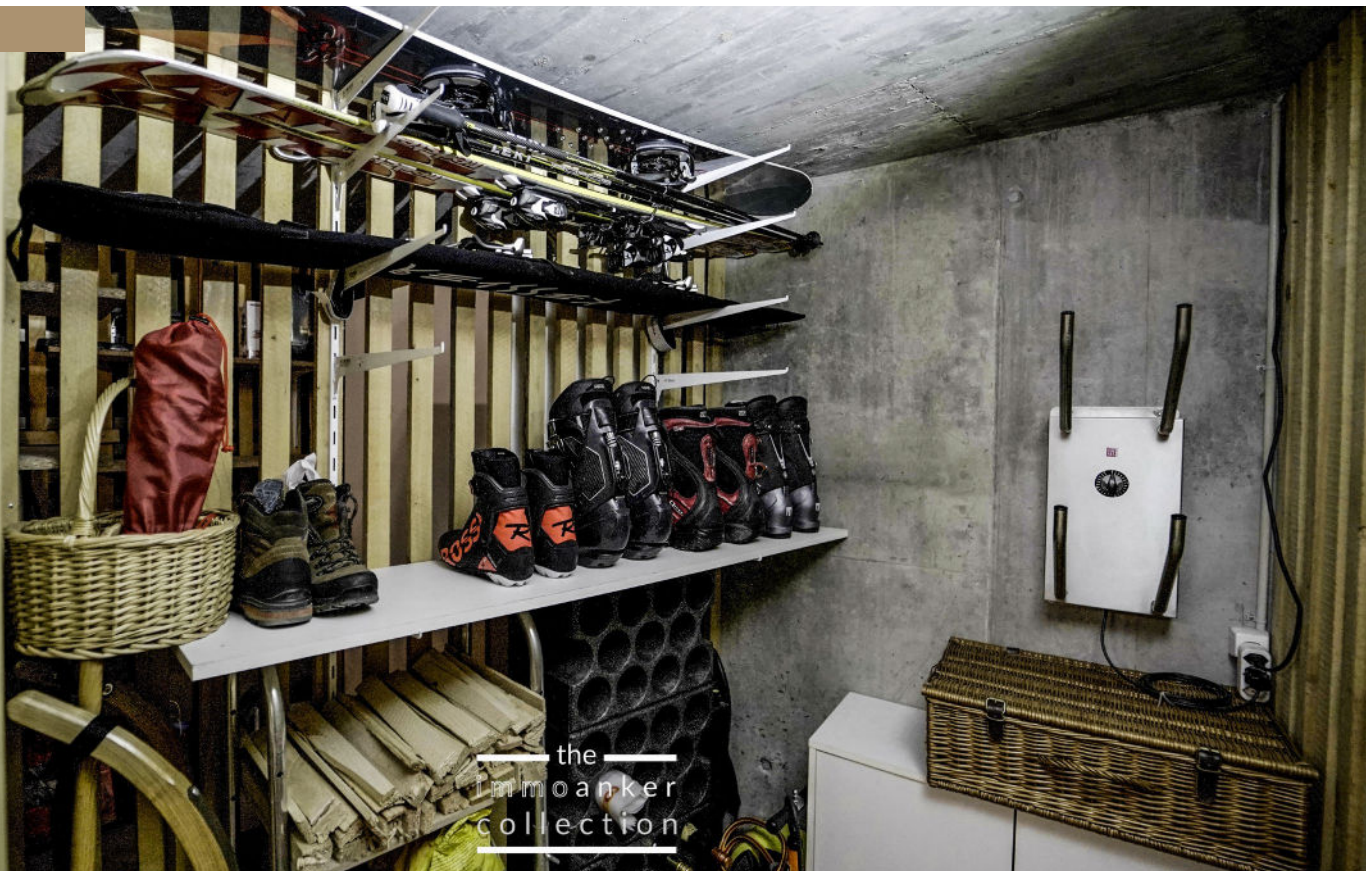
Ski und Veloraum



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Keller



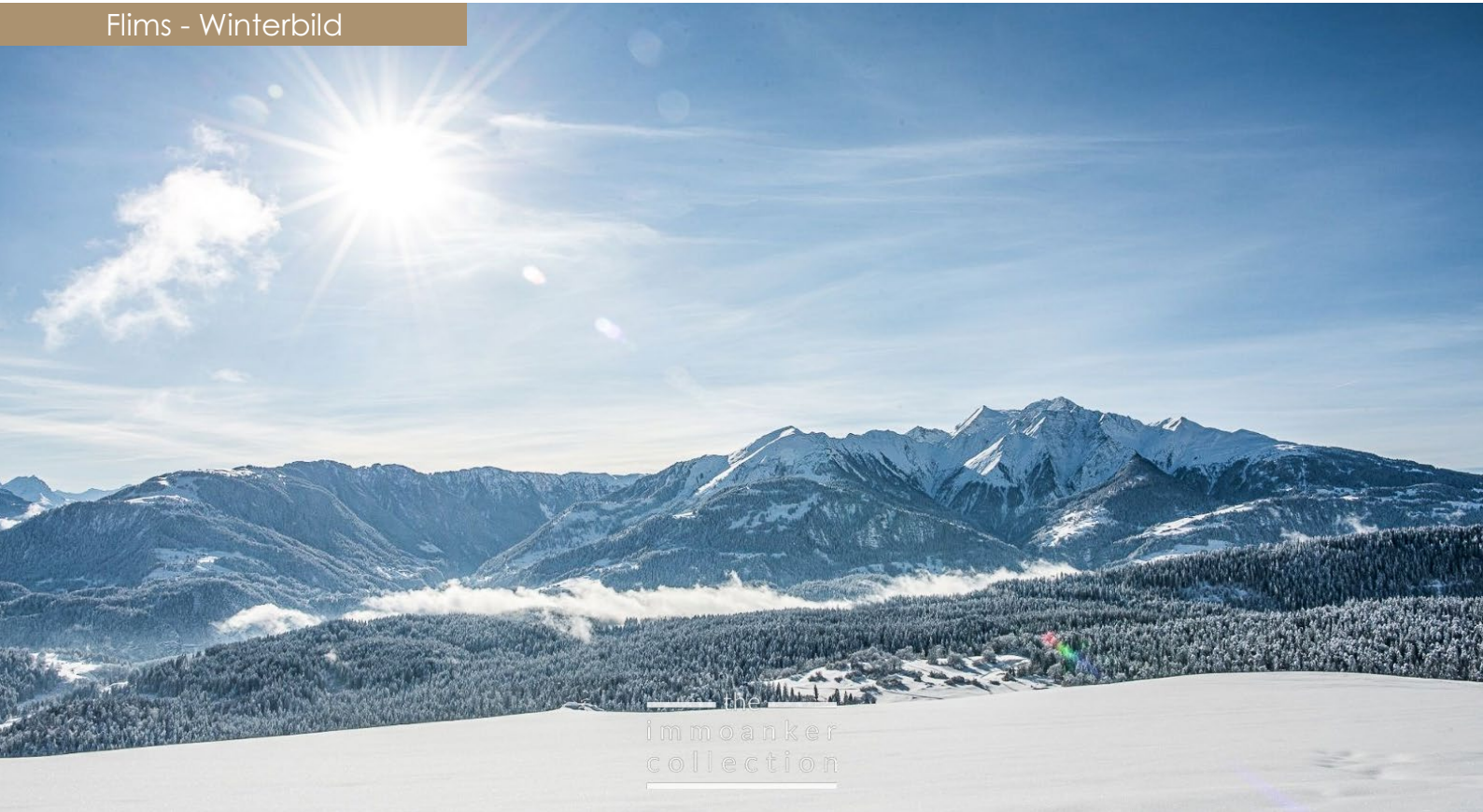
Garage



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

Flims - Winterbild



the
immoanker
collection

Flims - Winterbild



IMMOANKER | Hohenbühlstrasse 2, 8152 Glattbrugg

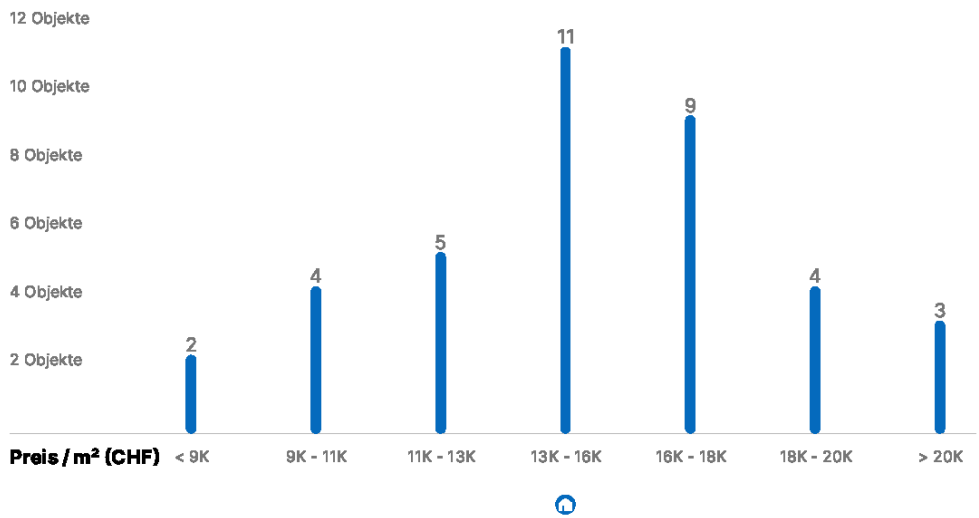
Eine Brand der Anker & Family AG | Gerliswilstrasse 44, 6020 Emmenbrücke

MARKTWERTEINSCHÄTZUNG

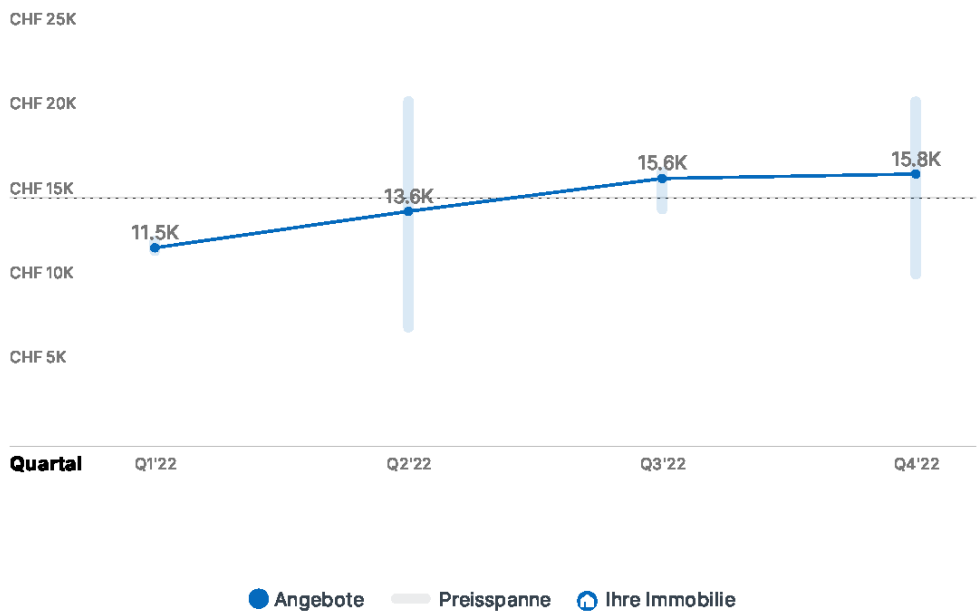
Markttrends

7017 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Preis / m² Verteilung



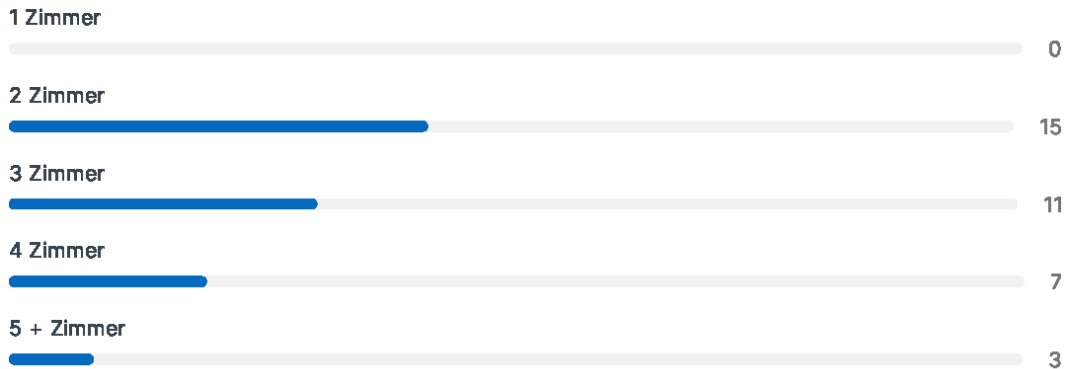
Preis Entwicklung / m²



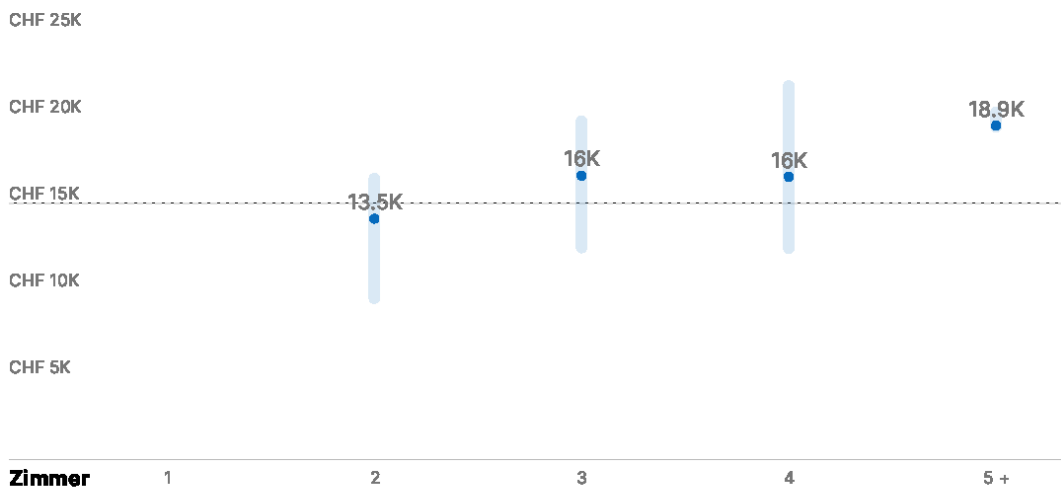
Markttrends

7017 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Anzahl der Objekte nach Anzahl Zimmer



Preis / m² Verteilung nach Zimmeranzahl

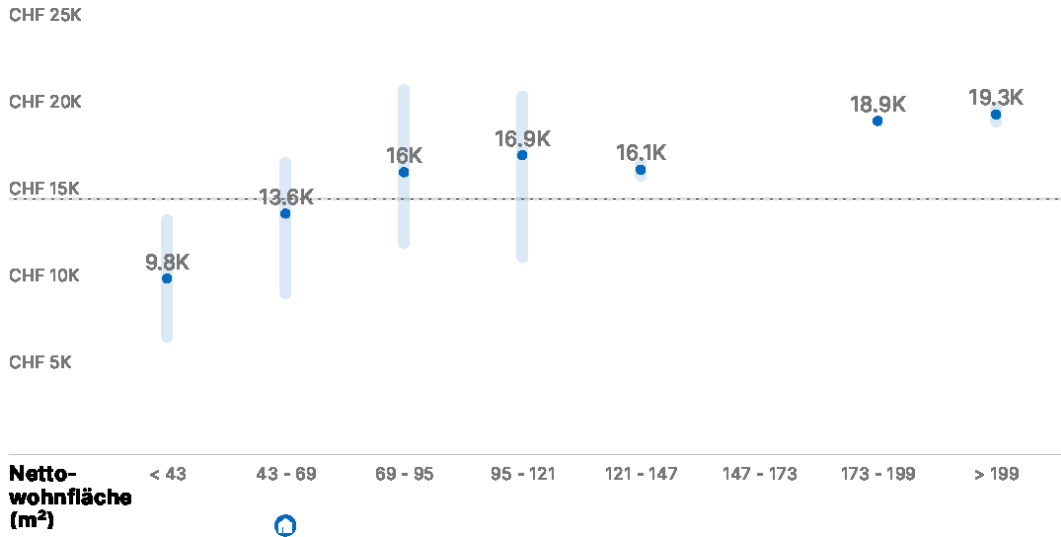


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

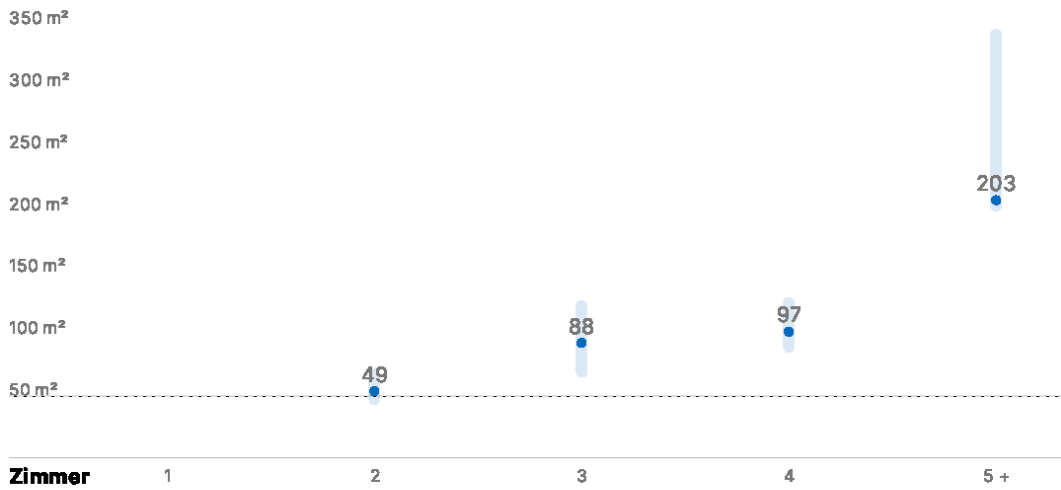
Markttrends

7017 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Preis / m² nach Wohnfläche



Wohnfläche nach Anzahl Zimmer

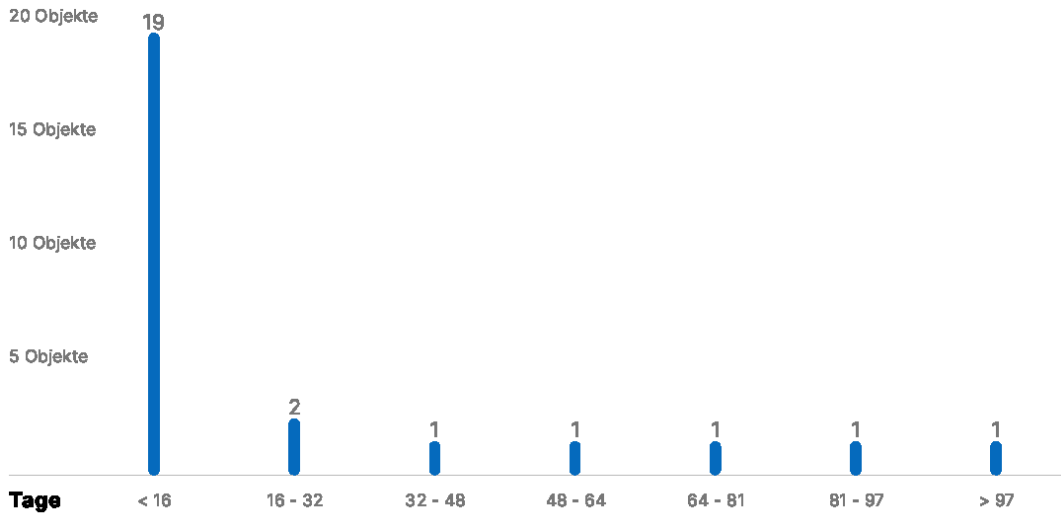


● Angebote — Preisspanne ● Ihre Immobilie

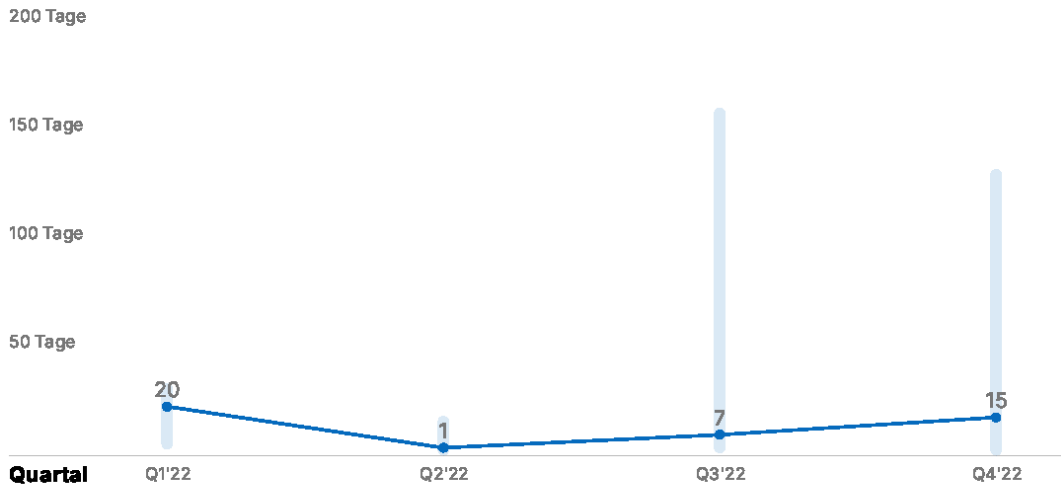
Markttrends

7017 (Postleitzahl) Letztes Jahr

Vermarktungsdauer



Vermarktungsdauers Zeit

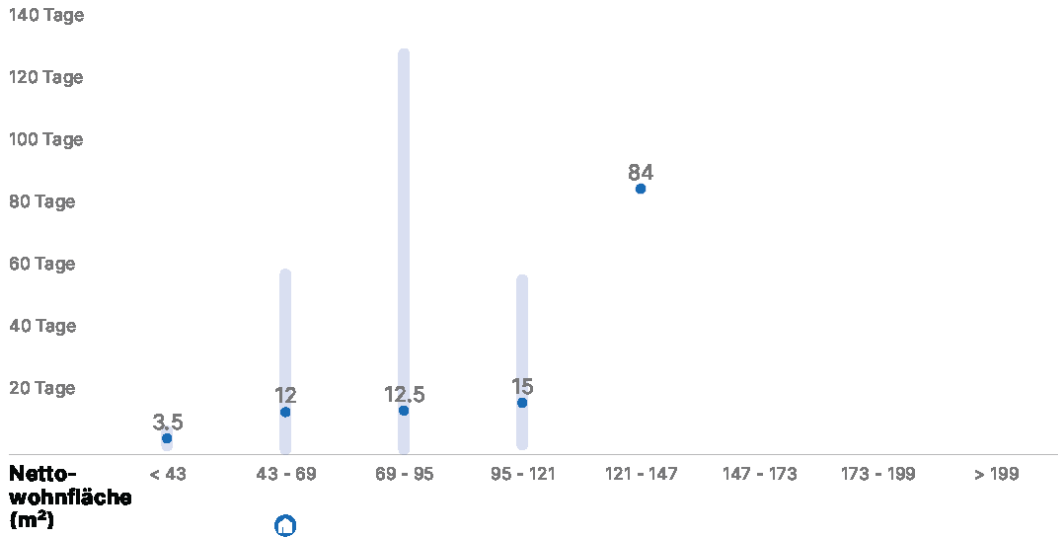


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

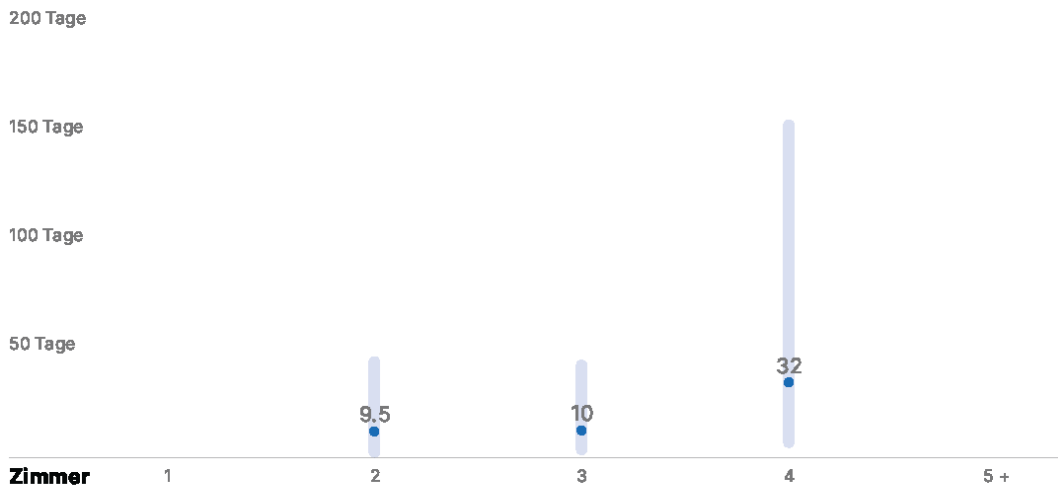
Markttrends

7017 (Postleitzahl) **Letztes Jahr**

Vermarktungsdauers vs Wohnfläche



Vermarktungsdauers vs Zimmer-Anzahl

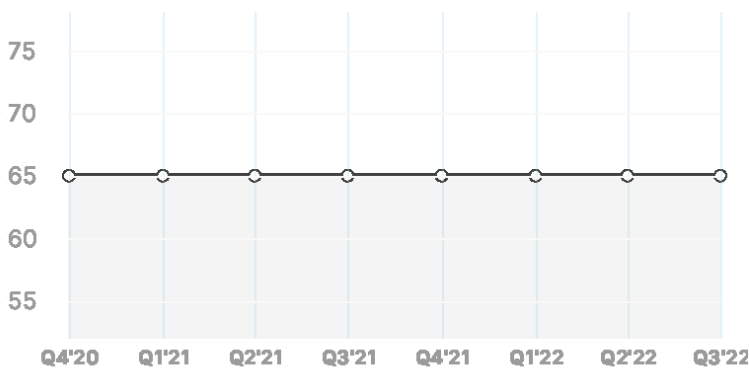


● Angebote — Preisspanne 🏠 Ihre Immobilie

Markt



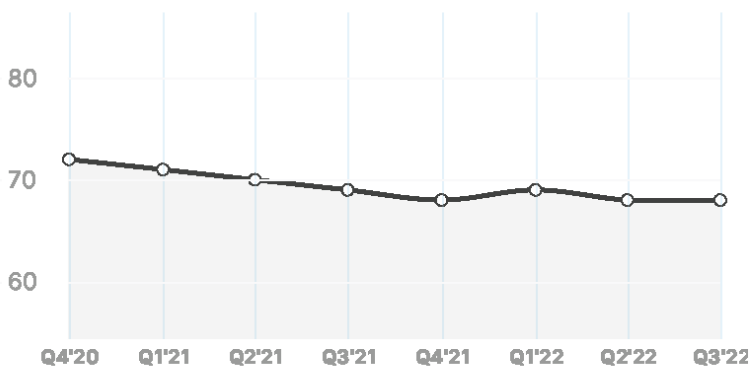
Die geschätzte mittlere Anzahl Tage auf dem Markt



65
Tage auf dem Markt

- 0 %
Q3'21 vs Q3'22

Gesamtanzahl Angebote online



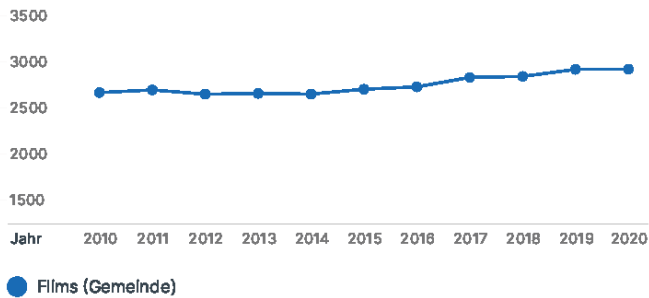
68
Gesamtanzahl Angebote online

- 1 %
Q3'21 vs Q3'22

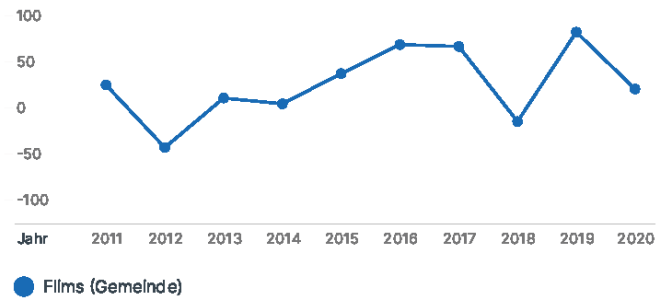
Sozio-Ökonomie > Demografie

Gebiet: Flims (Gemeinde)

Einwohnerzahl

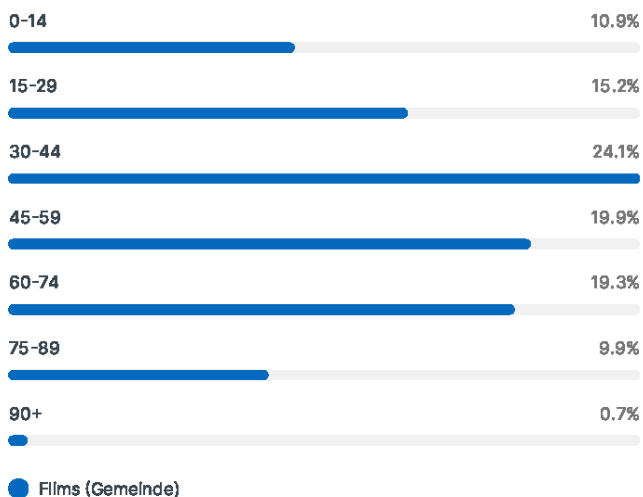


Wanderungssaldo pro 1000 Einwohner

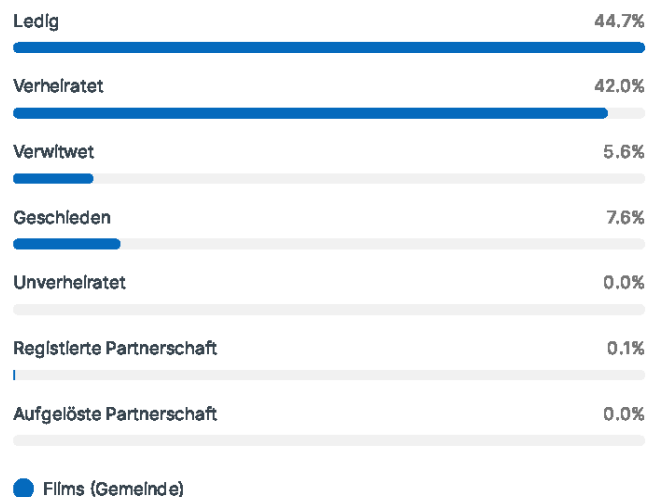


Sozio-Ökonomie > Demografie

Alter (2020)



Familienstand (2020)



Umwelt > Geräusch

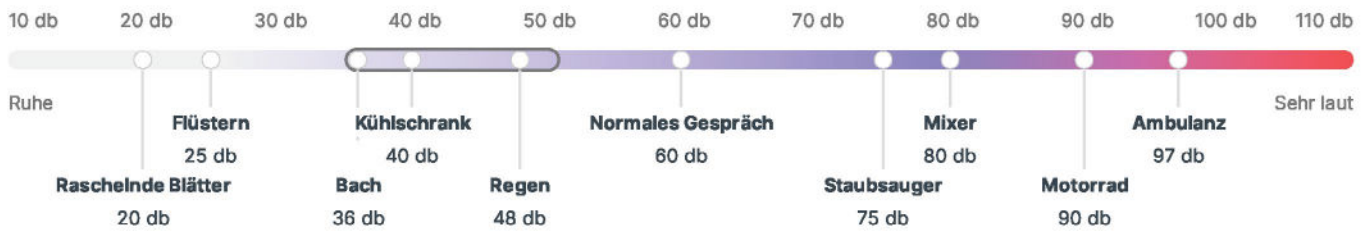


Mittlerer Geräuschpegel

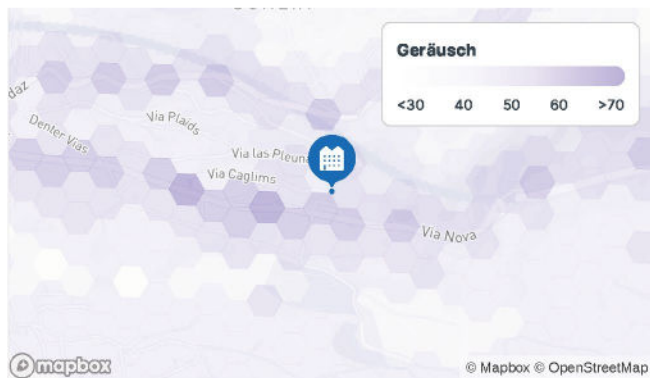
Die Bewertung basiert auf Strassen-, Zug- und Fluglärm, mit unterschiedlichen Grenzwerten für Tag und Nacht.

 **Nächste grosse Strasse:** 127 m

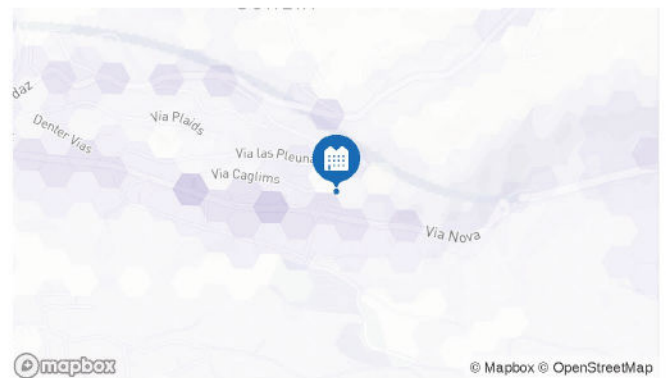
 **Nächste Zuglinie:** > 5km




Strassenlärm

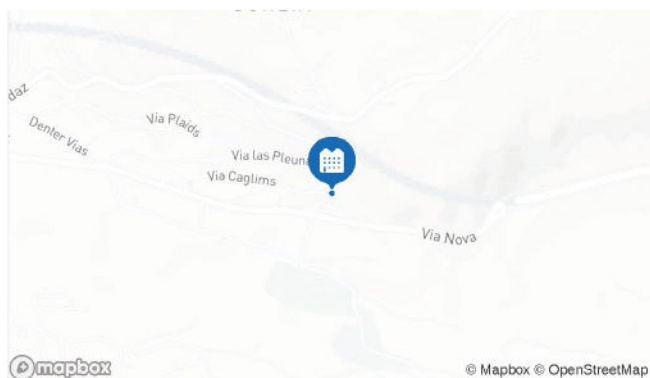


 **Geräuschpegel untertags 51db**

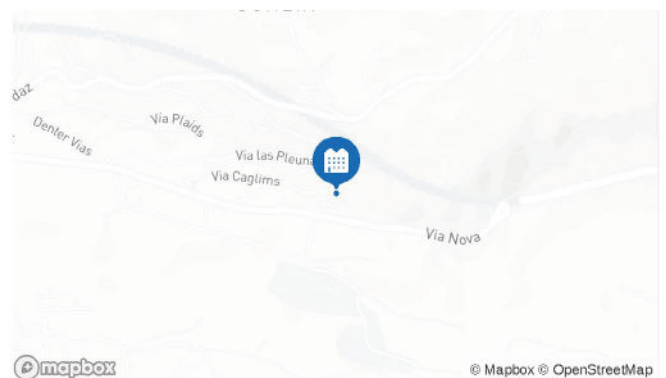


 **Geräuschpegel in der Nacht 38db**

Zuggeräusch




 **Geräuschpegel untertags 0db**



 **Geräuschpegel in der Nacht 0db**

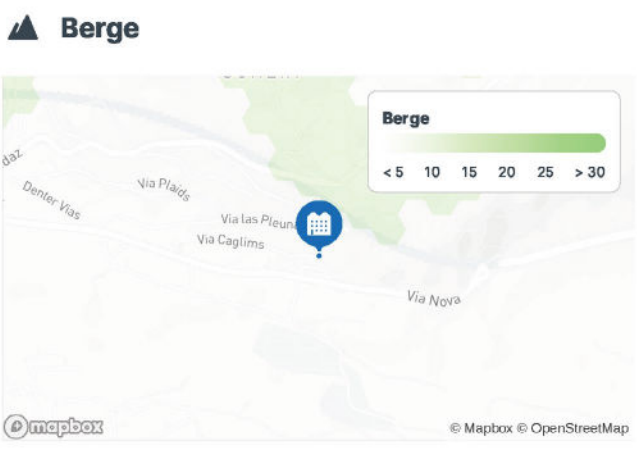
Umwelt > Aussicht



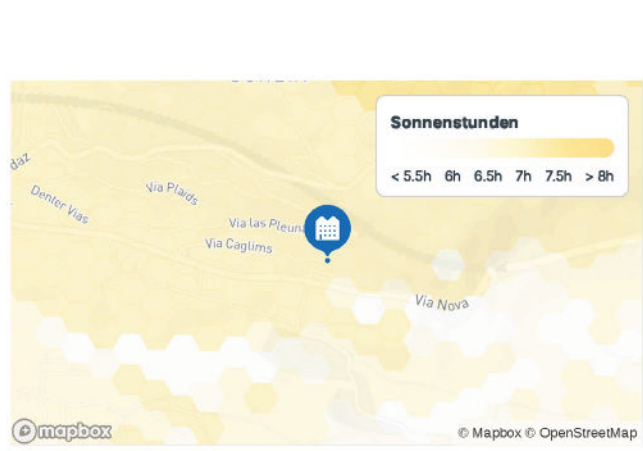
Aussicht

Die Bewertung basiert auf der Aussicht des Objekts (z.B. Seeblick, Bergblick) und der Anzahl der Sonnenstunden am Standort des Objekts.

Hangneigung: 24°

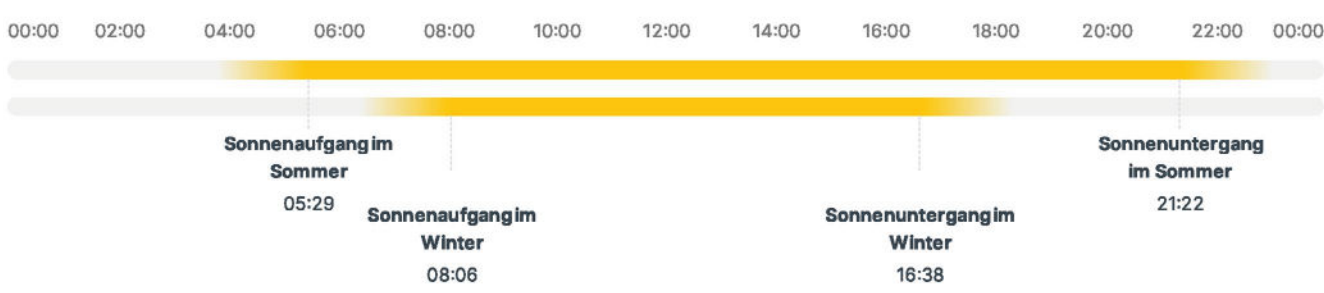


Berge 2



Sonnenstunden im Sommer 13h

Sonnenstunden im Winter 7h



Umwelt > Immissionen

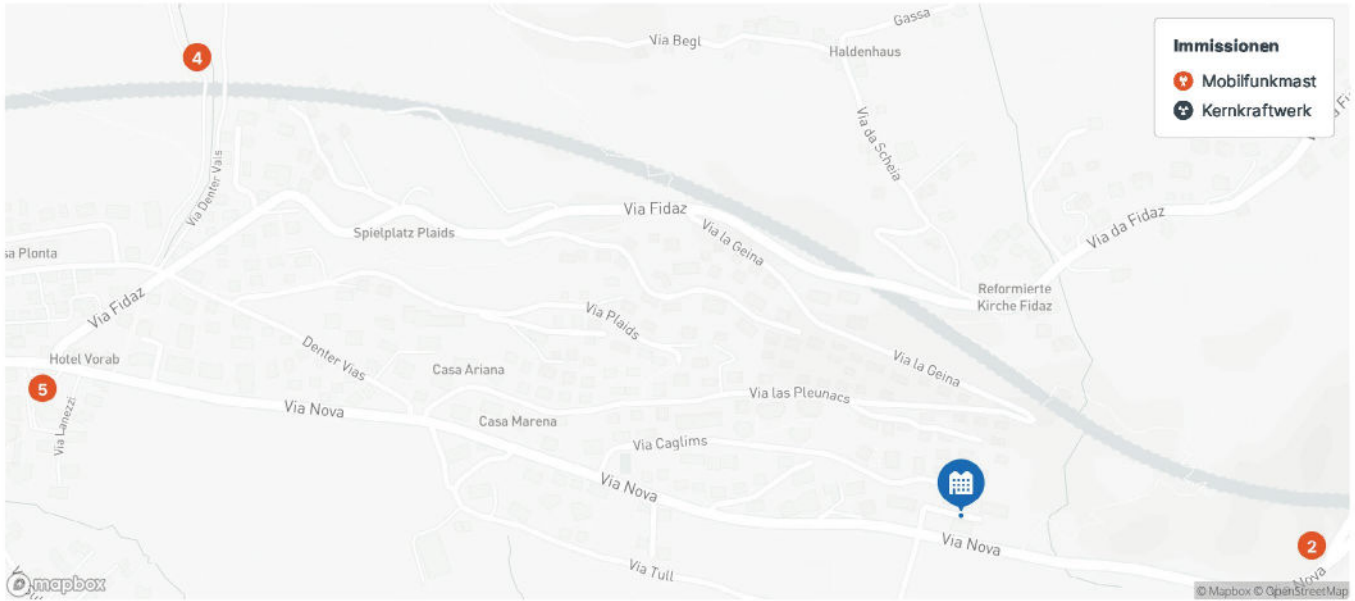


Immissionen

Die Bewertung basiert auf der Entfernung zu Mobilfunkantennen und Atomkraftwerken.

Nächstgelegenes Kernkraftwerk: 113.9 km

Nächstgelegener Mobilfunkmast: 416 m



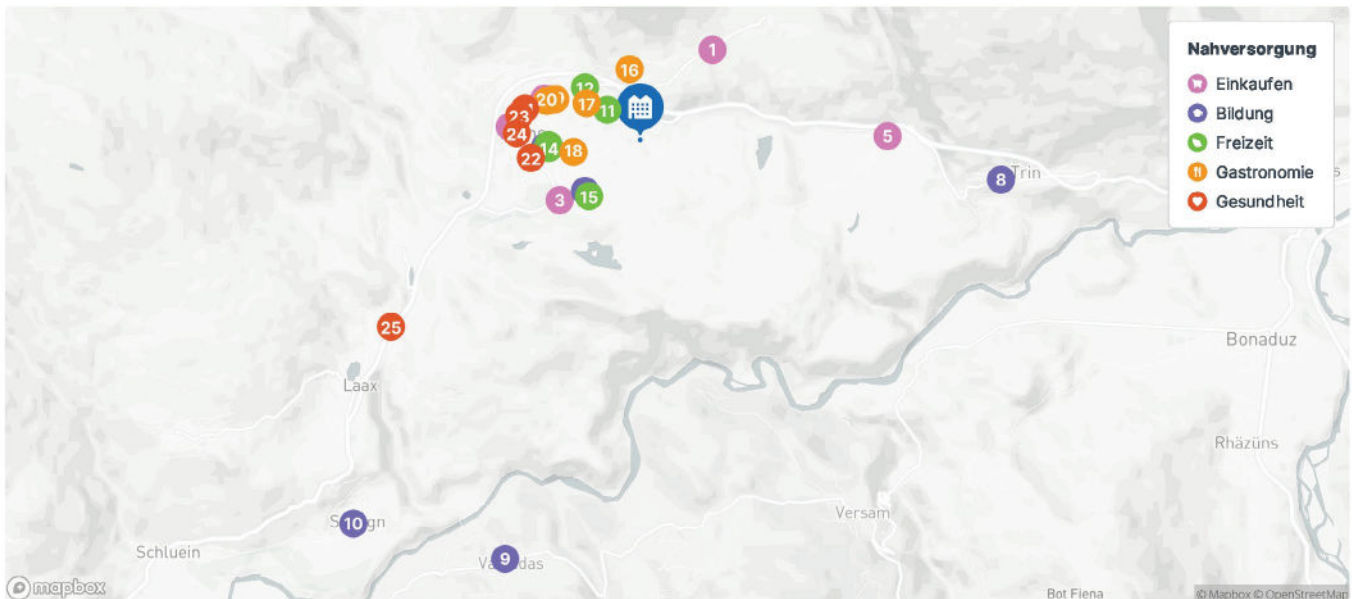
Mobilfunkmast

1	Mobilfunkmast	416 m
2	Mobilfunkmast	416 m
3	Mobilfunkmast	1 km
4	Mobilfunkmast	1 km
5	Mobilfunkmast	1.1 km

Kernkraftwerk

Kernkraftwerk Beznau	113.9 km
Kernkraftwerk Gösgen	117.3 km
Kernkraftwerk Leibstadt	120.1 km

Nahversorgung



2.7 Einkaufen

1	Farmer Shop	1.1 km
2	Denner Express	1.1 km
3	Volg	1.4 km
4	Coop Supermarkt	1.6 km
5	Volg	3 km

1.8 Bildung

6	Kindergarten	1.1 km
7	Schule	1.2 km
8	Schule	4.4 km
9	Schule	5.5 km
10	Casa da scola	5.9 km

2.0 Freizeit

11	Sport	394 m
12	Spielplatz Plaids	717 m
13	Sport	1.2 km
14	Il Stuz 17a, Flims Waldhaus	1.2 km
15	Via Sorts Sut 14, Flims Wald...	1.2 km

2.9 Gastronomie

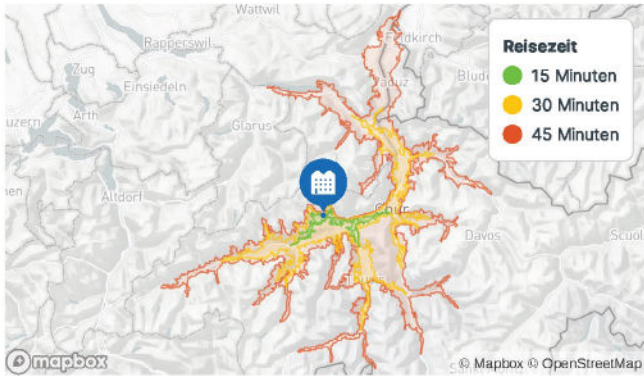
16	Haldenhaus	523 m
17	Pizzeria Vitoria	642 m
18	Las Caglias	935 m
19	Ristorante Veneziana	1 km
20	Crest	1.1 km

3.2 Gesundheit

21	Apotheke Flims	1.4 km
22	Zahnarzt N. Lisner	1.4 km
23	Arztpraxis Stenna Dr. med. ...	1.4 km
24	Coop Vitality	1.5 km
25	Dr. Capaul	3.9 km

Erreichbarkeit

🚗 Auto

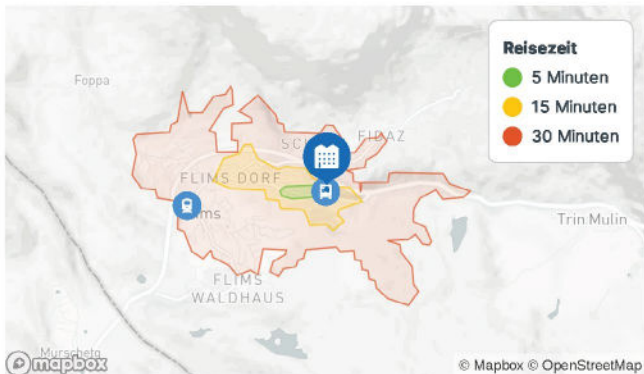


🚧 Autobahnauffahrt 8.9 km

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 27 Einkaufen
- 🎓 14 Bildung
- 🍽️ 97 Gastronomie
- 🏥 13 Gesundheit
- 🏞️ 100 Freizeit

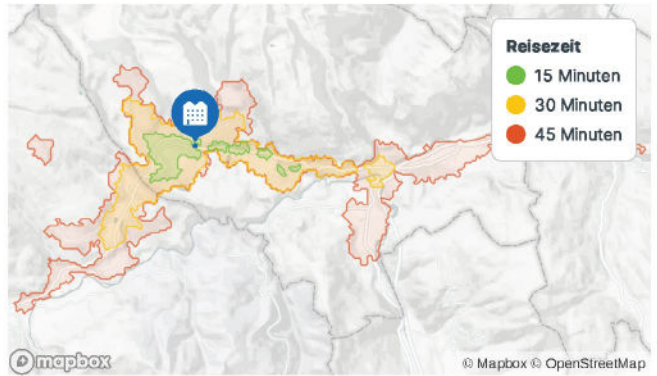
🚶 Gehzeit



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 1 Einkaufen
- 🎓 0 Bildung
- 🍽️ 4 Gastronomie
- 🏥 0 Gesundheit
- 🏞️ 2 Freizeit

🚆 Öffentlichen Verkehr BETA



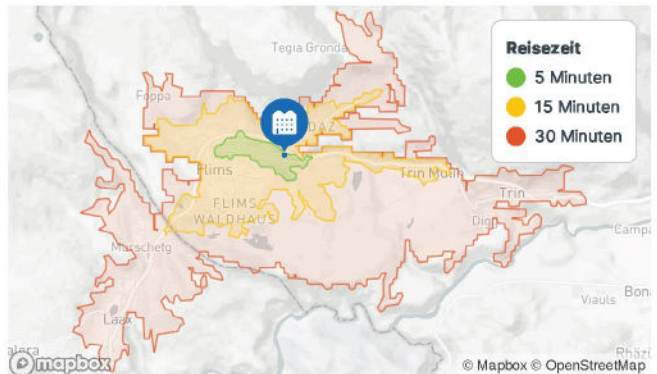
🚆 Bahnhof Flims Foppa 1.6 km

🚌 Bus Flims Dorf, Caglims 3 m

Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 4 Einkaufen
- 🎓 3 Bildung
- 🍽️ 36 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🏞️ 21 Freizeit

🚲 Fahrrad



Anzahl Angebote im Umkreis von 15 Minuten

- 🛒 5 Einkaufen
- 🎓 2 Bildung
- 🍽️ 36 Gastronomie
- 🏥 4 Gesundheit
- 🏞️ 27 Freizeit

ÜBER IMMOANKER

IMMOANKER ist Ihr Rundumservice, wenn es um den optimalen Verkauf & Kauf einer Immobilie geht.

Wir übernehmen den gesamten Prozess des Immobilienverkaufs für Sie, sodass Sie sich entspannen können und sich um nichts kümmern müssen. Sie dürfen sich zurücklehnen und den gesamten Prozess unserem erfahrenen, gut ausgebildeten Expertenteam zu überlassen.

Dabei ist unser wichtigstes Ziel, grösstmögliche Transparenz während der gesamten Transaktions-schritte zu gewährleisten.



IN 6 EINFACHEN SCHRITTEN ZU DEINER TRAUMIMMOBILIE

1. INTERESSE

Hast du in diesem Exposé die Immobilie deiner Träume entdeckt? Hervorragend. Dir ist bestimmt noch die eine oder andere Frage aufgekommen und du kannst es kaum erwarten, die Immobilie live vor Ort zu besichtigen.

Rufe uns jetzt ganz einfach unter +41 (0)44 578 48 30 an und wir gehen gemeinsam den nächsten Schritt zu deinem neuen Traum-Zuhause. Sollte die Immobilie noch nicht deinen Wünschen entsprechen, nehmen wir gerne deine Traum-Heim-Kriterien auf und begeben uns für dich proaktiv auf die Suche nach deinem idealen Zuhause, klicke oder gehe dazu ganz einfach auf diesen Link: immoanker.ch/suchprofil

2. KAUFABSICHT

Das Video hat dich begeistert? Die anschliessende Besichtigung umgehauen? Die einzelnen Detailfragen zur Immobilie wurden alle geklärt und du kannst es nun kaum noch abwarten, einzuziehen? Ausgezeichnet.

Im nächsten Schritt vervollständigst und bestätigst du ganz einfach deine Kaufabsichtserklärung und schon kommst du in die finale Runde. Zur Bestätigung deiner Kaufabsicht sendet dir dein Ansprechpartner in unserem Team einen individuellen Formular-Link per E-Mail zu.

3. FINANZIERUNG

Mit ausgebildeten Experten stehen wir dir beratend mit der passenden Finanzierung deines neuen Zuhauses zur Seite. Auf deinen Wunsch können wir dir hier durch Partnerbanken auch zu einem entscheidenden Vorteil verhelfen.

4. KAUFZUSAGE UND RESERVATIONSVEREINBARUNG

Die Finanzierung ist geregelt? Im nächsten Schritt unterzeichnest du die Reservationsvereinbarung. Mit der anschliessenden Überweisung der Reservationszahlung hältst du die Schlüssel deiner neuen Immobilie jetzt bereits fast in deinen Händen.

5. KAUFVERTRAG

In Zusammenarbeit mit dem Notar erstellen wir einen passenden Kaufvertragsentwurf für dich. Der Entwurf wird dir und der Verkäuferpartei anschliessend zur Prüfung übermittelt. Bei beidseitigem Einverständnis zwischen dir und der Verkäuferpartei wird der finale Kaufvertrag erstellt und ein passender Notariatstermin definiert und vereinbart.

6. BEURKUNDUNG UND EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Du, mit uns an deiner Seite, und die Verkäuferpartei – gemeinsam gehen zum vereinbarten Termin zum Notariat zur Beurkundung deines neuen Zuhauses. Mit der beidseitigen Unterzeichnung des Kaufvertrags und der anschliessenden Überweisung der Kaufsumme haben wir die Ziellinie erreicht.

Die Immobilie gehört nun vollumfänglich dir, und du kannst dich ab sofort voll und ganz der Einrichtung deiner neuen vier Wände widmen. Selbstverständlich bleiben wir dir auch nach dem Abschluss des Kaufs erhalten und stehen dir bei weiteren Fragen oder Wünschen immer gerne zur Seite.

DISCLAIMER

Diese Verkaufsdokumentation dient dem Empfänger als Basis für den Entscheid, ob er einen möglichen Kauf der Liegenschaft weiter prüfen möchte. Die Verkaufsdokumentation ist weder Offerte noch Einladung zur Offertstellung für den Kauf der Liegenschaft. Die Verkaufsdokumentation wurde mittels von der Eigentümerin zur Verfügung gestellten Informationen sowie mittels öffentlich zugänglichen Dokumenten erstellt.

Die Verkaufsdokumentation wurde von der Eigentümerin zur Kenntnis genommen und von ihr auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft und bestätigt. Die Verkaufsdokumentation wurde mit angemessener Sorgfalt erstellt. Dennoch besteht weder von der Eigentümerin noch vom Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) irgendeine Gewähr oder Garantie für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Vollständigkeit der enthaltenen Informationen.

Die in dieser Verkaufsdokumentation aufgeführten Angaben über Flächen und Masse stammen von der Eigentümerin oder von anderen verlässlichen Quellen. Der Vermarktungsdienstleister hat weder eigene Vermessungen durchgeführt, noch in Auftrag gegeben. Für die in der Verkaufsdokumentation erwähnten Angaben sowie für die einem Interessenten oder dessen Berater mündlich oder schriftlich zur Verfügung gestellten Informationen wird jegliche Haftung hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Es können nur Gewährleistungen und konkrete Zusicherungen rechtliche Bedeutung erlangen, welche in einen Kaufvertrag einfließen (wobei aus dieser Verkaufsdokumentation keinerlei Gewährleistung oder Zusicherung ableitbar sind), und auch dies nur unter der Bedingung, wenn der Kaufvertrag vollzogen ist.

Der Empfänger dieser Verkaufsdokumentation nimmt zur Kenntnis, dass der Vermarktungsdienstleister (oder deren Geschäftsleitungs-, Verwaltungsratsmitglieder, Angestellten oder Vertreter) keine Finanz-, Rechts-, Steuer- oder andere Beratung erteilt und dass der Empfänger eigene Berater bezieht, welche die entsprechenden Erfahrungen und das Know-how aufweisen, um sämtliche Risiken und andere Fragen im Zusammenhang mit dem betreffenden Liegenschafts Kauf beurteilen können.

Emmenbrücke, LU | 2023